CUE
FRC
5997

OBSERVATIONS

PRÉSENTÉES

A L'ASSEMBLÉE NATIONALE;

ET AU COMITÉ DE FÉODALITÉ;

Sur les Rentes dites congéables ou convenancieres.

Par un Membre de l'Assemblée Nationale.

LORSQUE l'Assemblée Nationale s'est occupée de rédiger le second article des arrêtés pris dans la nuit du 4 Août, relativement aux rentes foncieres, je dois croire qu'une simple erreur avoit fait ajouter à la

M2W 11076

rédaction proposée, ces mots : *& convenancieres*. Cette rédaction qui décidoit de la propriété de la moitié des habitans d'une grande Province, alloit être décrétée, sans aucune discussion préalable, si je ne m'y étois opposé, & si quelques Membres de l'Assemblée ne s'étoient joints à moi.

Je crois essentiel aujourd'hui de mettre sous les yeux du Comité quelques observations sur ce genre de revenu qui est bien éloigné d'avoir aucune analogie avec les rentes féodales, comme a voulu le faire croire un des Membres de l'Assemblée.

Je me propose de donner d'abord une idée exacte du genre de bien dit, en Bretagne, *Domaine congéable*.

Je prouverai ensuite que ce genre de bien est infiniment plus avantageux que la ferme ordinaire.

Le Domaine congéable est un bien dans lequel le possesseur a fait deux lots de sa propriété. Dans l'un de ces lots, il a mis la

THE NEWBERRY LIBRARY CHICAGO

propriété du fonds, & celle des bois de haute futaie, ou propres à le devenir; & je l'appellerai *propriété fonciere*. Dans l'autre lot, il a mis les édifices & les ſuperfices de ſa terre, comme les maiſons, les foſſés & les haies qui y croiſſent, ainſi que les bois blancs, connus ſous le nom de houx, bouleaux, les arbres fruitiers, & la ſuperficie de la terre qui eſt néceſſaire à la production des ſemences; & j'appellerai ce lot *propriété mobiliere*.

Il y a apparence que ce qui donna lieu d'abord à cette diviſion de propriété, fut le beſoin d'argent. Alors le poſſeſſeur d'un bien-fonds imagina de ſe réſerver la propriété fonciere de ſon bien, & d'en aliéner la propriété mobiliere. Il trouva d'autant plus facilement de l'argent ſur cette ſpéculation que le Capitaliſte trouvoit un nantiſſement qui lui répondoit de ſon capital & des intérêts.

En effet, Meſſieurs, les rentes retenues

par le vendeur de ces propriétés mobilieres ſont en général ſi modiques, qu'elles ne ſemblent avoir été créées, que pour rappeller à l'acquéreur le droit que ſe réſervoit le propriétaire foncier, de rentrer dans ſa propriété, dès que ſes affaires le lui permettroient, de maniere que ce genre d'aliénation eſt plutôt un emprunt ſur gage, qu'une vente réelle.

Je dois cependant obſerver que le propriétaire ne peut rentrer dans ſa propriété, qu'en la faiſant eſtimer par des Experts nommés de part & d'autre, & en payant les améliorations, s'il s'en trouve.

Ainſi, Meſſieurs, pour vous donner une juſte idée d'un bien à domaine congéable, il ſuffira de vous dire de quelle maniere on peut le créer. Un poſſeſſeur d'une ferme de ſix cents livres de rente a beſoin d'argent, il fait deux lots diſtincts de ſa ferme; dans le premier, il comprend le fonds de la terre, ou le ſol qui ſert de

baſe à la terre végétale de la ferme ; il y ajoute les bois de haute futaie, ou propres à le devenir ; il ſe réſerve la propriété de ce lot. Il en fait enſuite un ſecond, dans lequel il comprend les maiſons & les bâtimens de ſa ferme, les foſſés, les arbres fruitiers, les haies courantes, les bois taillis & la ſuperficie de la terre, propre à faire croître toutes les ſemences. Il fait eſtimer la valeur de cette propriété mobiliere, & il la vend, en ſe conſervant une rente légere, de la valeur de cinquante francs en argent ou en grains, pour rappeller à l'acquéreur qu'il ſe réſerve la faculté de rentrer dans ſa propriété, quand il le voudra.

Je vous prie, Meſſieurs, de conſidérer que dans cette vente la valeur de la propriété mobiliere aliénée ſert de gage à l'acquéreur, pour la ſomme qu'il a déboursée ; & le ſurplus de la valeur de la rente de la ferme lui tient lieu des intérêts, puiſque cette

propriété mobiliere, en main de Fermier, le payoit de ſes frais de culture, puis lui fourniſſoit de quoi payer au propriétaire la ſomme de ſix cents livres, prix de la Ferme.

D'ailleurs, Meſſieurs, nul rapport entre ces rentes & les rentes féodales. Quelques-unes portent bien des redevances d'une corvée à bras ou d'un charroi ; mais beaucoup de Fermes portent en Bretagne l'obligation de donner deux ou trois jours d'ouvrage, ou un charroi ou deux par an, au propriétaire. Les rentes féodales comportent lods & ventes & rachats ; les rentes convenancieres n'en comportent pas ; dans les rentes féodales, le poſſeſſeur de fief a aliéné ſon fonds, au lieu qu'en créant une rente convenanciere, le poſſeſſeur d'un bien s'en eſt expreſſément réſervé la propriété, comme dans la ferme. Ainſi s'il étoit poſſible, ce qu'on ne peut ſe perſuader de la juſtice de l'Aſſemblée, s'il étoit

poſſible, dis-je, qu'elle déclarât les rentes convenancieres rachetables, elle ne pourroit refuſer au propriétaire d'exercer le droit qu'il s'eſt expreſſément réſervé, de rentrer dans ſa propriété mobiliere. Cela ſeroit auſſi juſte, qu'il eſt juſte qu'un homme qui a fait un conſtitut, puiſſe en rembourſer le capital.

J'ai dit que le vendeur d'une propriété territoriale mobiliere ſe réſervoit le droit de la racheter. Mais il eſt arrivé que ſouvent le propriétaire, par bonté pour ſon vaſſal, ou n'ayant pas d'argent pour lui rembourſer la valeur de ſa propriété, lui accordoit la continuation de la jouiſſance pour neuf ans, pendant lequel tems le propriétaire ne peut rentrer dans ſa propriété mobiliere qu'on appelle en Bretagne *droits réparatoires*, comme on appelle *aſſurance* l'acte par lequel un propriétaire foncier aſſure la jouiſſance pai-

ſible des droits réparatoires à celui qui en eſt poſſeſſeur.

Si on compare ce vaſſelage avec celui d'un Fermier, il ſera facile de prouver que, loin d'être plus grévant pour le vaſſal, il eſt bien plus avantageux.

Lorſqu'en Bretagne, dans la partie où ce genre de bien eſt en uſage, on afferme une métairie ou un bien ; pour neuf ans, on retire douze à quinze fois plus de la ferme que du domaine congéable & pour m'expliquer d'une maniere claire, on ne retireroit pas, charges payées, cinquante francs d'un domaine qui ſeroit affermé ſix cents francs : premier avantage du domanier.

Dans une ferme il eſt plus facile de renvoyer le Fermier, car il n'y a ordinairement rien à lui rembourſer ; il n'en eſt pas ainſi du domanier. Quand on veut le renvoyer, il faut lui rembourſer ſes droits réparatoires: ſecond avantage du domanier; & ſi grand qu'il y en a qui ne font jamais d'af-

ſurances, & qui cependant reſtent dans leur lieu, parce qu'il faudroit beaucoup d'argent pour rentrer en poſſeſſion.

Dans les fermes, quand les Fermiers ont fait quelqu'amendement, loin d'en être rembourſés, on augmente le prix du bail. Les domaniers n'ont point cela à craindre : troiſieme avantage du domanier.

Enfin il eſt de fait & très-commun dans le pays du domaine congéable, que dès qu'un Fermier a fait quelque profit dans une ferme, il s'empreſſe de placer ſes fonds dans un domaine congéable, & qu'il n'y a point de vaſſal ayant de l'argent qui ne préfere tenir une terre à domaine, à l'avoir en ferme.

Vous voyez, Meſſieurs, par tous ces détails, qu'il y a deux propriétés très-diſtinctes dans les domaines congéables, propriété fonciere qui n'a jamais été aliénée pare le poſſeſſeur du bien, & propriété fonciere mobiliere aliénable, à une eſpece de terme de réméré.

Cela eſt ſi poſitif que lorſque le poſſeſſeur aliene la propriété fonciere des édifices & ſuperfices, celui-ci l'achete le double de la valeur de l'autre.

On ſent parfaitement qu'il vaut mieux être propriétaire que vaſſal, & que ſi les fermiers oſoient, ils demanderoient auſſi à racheter le prix de leurs baux, pour reſter propriétaires de leurs fermes.

Vous penſez tous, Meſſieurs, qu'on ne peut forcer un propriétaire qui de bonne foi a fait un contrat, d'aliéner le fonds d'un bien qu'il s'eſt expreſſément réſervé, & qu'il n'eſt pas plus juſte de contraindre un propriétaire à domaine congéable, à vendre le fonds de ſon bien, qu'un propriétaire de ferme, à vendre ſa ferme à ſon fermier.

Le haſard m'a procuré les connoiſſances locales que j'ai développées dans ce Mémoire. Je ſoumets mes obſervations à l'Aſſemblée, avec d'autant plus de confiance, que pluſieurs Députés Bretons m'ont confirmé

dans mon opinion, en la partageant; & qu'empêcher une injuſtice ou un mal, c'eſt faire un bien ; & faire un bien, c'eſt *bien faire* : ſeul but que doit ſe propoſer l'homme honnête, en tout état de cauſe, & conſéquemment bien plus encore, lorſque les circonſtances le mettent en évidence & en activité.

F I N.